**MODEL HUUROVEREENKOMST [ZONNEPANELEN OP/ WARMTEPOMP BIJ/ LAADPAAL BIJ] AMBTSWONING**

**Partijen:**

1. De protestantse gemeente[[1]](#footnote-2) [naam] te [plaats], hierna te noemen: "verhuurder";
2. [Naam predikant], hierna te noemen: "huurder".

**Overwegingen:**

* Huurder maakt gebruik van de door verhuurder aangeboden woonruimte, gelegen aan [adres], hierna te noemen “ambtswoning”, en betaalt daarvoor een woonbijdrage aan verhuurder.
* Verhuurder is eigenaar van de [zonnepanelen op de ambtswoning/ warmtepomp bij de ambtswoning/ laadpaal bij de ambtswoning] (hierna te noemen: “de zaak”[[2]](#footnote-3)). [In de bijlage is de zaak meer nauwkeurig omschreven.[[3]](#footnote-4)] Huurder wenst gebruik te maken van de zaak.
* Partijen leggen met deze overeenkomst afspraken vast over:
	+ het gebruik en onderhoud van de zaak, en
	+ de maandelijks te betalen vergoeding voor het gebruik van de zaak.
* Het classicale college voor de behandeling van beheerszaken (CCBB) heeft op [datum] toestemming als bedoeld in ordinantie 11-7-3 gegeven voor het aangaan van deze overeenkomst.

**Artikel 1 Onderwerp van de overeenkomst**

1. Verhuurder verleent huurder het recht om tegen betaling van een huurprijs per maand, gebruik te maken van de zaak gedurende de tijd dat hij woonachtig is in de ambtswoning of gedurende de looptijd van deze overeenkomst.
2. De zaak blijft te allen tijde eigendom van verhuurder.
3. Huurder is niet gerechtigd wijzigingen aan de zaak aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van verhuurder.

**Artikel 2 Gebruik van de zaak door huurder**

1. Huurder verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen. Het gebruik van de zaak is in overeenstemming met de instructies bij de zaak zoals die door verhuurder ter beschikking zijn gesteld.
2. Handelingen inzake het dagelijks gebruik en kleine herstellingen vallen onder verantwoordelijkheid van huurder en komen voor zijn rekening.
3. Huurder draagt de kosten die het gevolg zijn van een onjuist gebruik van de zaak en van de schade aan de zaak waarvoor huurder aansprakelijk is.

**Artikel 3 Grote gebreken**

1. Huurder is verplicht verhuurder tijdig te informeren over grote gebreken aan de zaak. Huurder is vanaf dat moment geen huurprijs verschuldigd tot het moment dat de grote gebreken zijn verholpen.
2. Het verhelpen van grote gebreken komt voor rekening van verhuurder, tenzij het gaat om een situatie als bedoeld in artikel 2, derde lid.

**Artikel 4 Huurprijs**

1. Huurder betaalt een huurprijs per maand van € [bedrag] voor het gebruik van de zaak. De huurprijs blijft ongewijzigd gedurende de looptijd van de overeenkomst.
2. De huurprijs, bedoeld in het eerste lid, is bij vooruitbetaling verschuldigd en is steeds te voldoen aan het einde van iedere maand, door middel van overschrijving op rekeningnummer [rekeningnummer], ten name van [naam].

**Artikel 5 Aansprakelijkheid**

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade of ongemak door storingen, tenzij sprake is van nalatig onderhoud.

**Artikel 6 Beëindiging van de overeenkomst**

1. Verhuurder en huurder kunnen deze overeenkomst, na de totstandkoming ervan, op ieder moment met wederzijds goedvinden beëindigen.
2. Verhuurder of huurder kan deze overeenkomst eenzijdig opzeggen indien niet in redelijkheid kan worden gevergd de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.
3. De overeenkomst eindigt op het moment dat huurder niet langer woonachtig is in de ambtswoning.

**Artikel 7 Overige bepalingen**

1. Wijziging van deze overeenkomst is niet toegestaan.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 8 Datum inwerkingtreding**

Deze overeenkomst treedt in werking op [datum].[[4]](#footnote-5)

**Aldus overeengekomen en ondertekend op [datum]:**

**Verhuurder, vertegenwoordigd door het college van kerkrentmeesters:**

**Voorzitter:**

[Naam en handtekening]

**Secretaris:**

[Naam en handtekening]

**Huurder:**
[Naam en handtekening]

**TOELICHTING**

Een gemeente kan besluiten tot het zetten van stappen op het gebied van duurzaamheid, waaronder het verduurzamen van de ambtswoning (pastorie). Deze overeenkomst is beperkt tot drie situaties: het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de ambtswoning, het installeren van een warmtepomp of een laadpaal bij de ambtswoning.

Het is mogelijk dat de gemeente de investering doet zonder de kosten daarvan in rekening te brengen bij de predikant. Overweging daarbij kan zijn dat de gemeente met het oog op de vrijheid van het ambt het aantal financiële afspraken met de predikant tot een minimum wil beperken. Ook kan de gemeente van oordeel zijn dat het aanbieden van duurzaamheidsvoorzieningen behoort bij het aanbieden van een passende woning.

Het kan zijn dat een verdere verduurzaming alleen mogelijk is, indien daartegenover een financiële prestatie van de dienstdoende predikant staat. Het spreekt voor zich dat de predikant in dat geval hiermee moet instemmen. Daartoe dient deze modelovereenkomst.

Deze modelovereenkomst heeft betrekking op het verstrekken van het gebruik van een zaak (zonnepanelen, warmtepomp of laadpaal), waartegenover een financiële tegenprestatie staat. Daarmee is voldaan aan de wettelijke vereisten voor een huurovereenkomst.[[5]](#footnote-6) Deze overeenkomst is uitdrukkelijk beperkt tot het verstrekken van het gebruik van een zaak in het kader van de door de gemeente gewenste verduurzaming. Eventuele (financiële) voordelen voor de predikant die voortvloeien uit het gebruik van de zaak (zoals een lagere energierekening), maken geen deel uit van deze overeenkomst.

Het bepalen van de hoogte van de financiële tegenprestatie wordt overgelaten aan de gemeente en de dienstdoende predikant. Een mogelijkheid is de aankoopprijs van de zaak gedeeld door de economische levensduur van de zaak, uitgedrukt in jaren. Voorbeeld: stel dat er zonnepanelen worden geplaatst voor een totaalprijs van € 6.000, en de leverancier gaat uit van een levensduur van 25 jaar, dan is de prijs per maand: ((6.000 / 25) / 12 =) € 20 per maand.

Bij het voorgaande wordt het volgende opgemerkt. Een predikant zal gewoonlijk korter dan de economische levensduur van de zaak in een gemeente dienst doen. De gemeente zal daarom rekening dienen te houden met een periode waarin er geen predikant aan de (wijk)gemeente is verbonden en er mogelijk niet of minder gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten die zijn aangebracht in, op of om de ambtswoning. Indien op een later moment een nieuwe predikant aan de gemeente wordt verbonden, dan is het aan de gemeente om te bepalen of ook met de nieuwe predikant een soortgelijke overeenkomst wordt aangegaan. Het staat de nieuwe predikant vrij om een dergelijke overeenkomst al dan niet aan te gaan. Het is daarom onzeker of de aankoop- en installatiekosten van de zaak (zonnepanelen, warmtepomp of laadpaal) steeds door de gemeente zullen worden terugverdiend.

In artikel 6 van de overeenkomst is onder meer geregeld dat de overeenkomst eindigt op het moment dat de huurder niet langer woonachtig is in de ambtswoning. Aangenomen mag worden dat de huurder woonachtig is in de ambtswoning indien uit de Basisregistratie Personen (BRP) blijkt dat de ambtswoning de verblijfplaats is van de huurder.

De overeenkomst wordt gesloten tussen het college van kerkrentmeesters en de predikant (ord. 11-3-1). Voor zover hierin niet bij de begroting is voorzien, is voorafgaande instemming van de kerkenraad nodig (ord. 11-1-5). Omdat het hier gaat om een overeenkomst met financiële gevolgen met een lid van de kerkenraad is voorafgaande toestemming nodig van het classicale college voor de behandeling van beheerszaken (CCBB) (ord. 11-7-3).

Om die reden is in artikel 7 van de overeenkomst opgenomen dat een wijziging van de overeenkomst niet is toegestaan. Indien het op een gegeven moment, om wat voor reden ook, bezwaarlijk is voor partijen om de overeenkomst ongewijzigd te laten voortbestaan, kunnen zij de overeenkomst beëindigen (artikel 6) en vervolgens een nieuwe overeenkomst sluiten. Die nieuwe overeenkomst dient opnieuw vooraf te worden voorgelegd aan het CCBB.

1. Of: hervormde gemeente, gereformeerde kerk of evangelisch-lutherse gemeente. [↑](#footnote-ref-2)
2. Of: zaken. [↑](#footnote-ref-3)
3. Het kan nodig zijn om de zaak meer nauwkeurig te omschrijven, met inbegrip van alle installaties die nodig zijn om de zaak te laten werken. [↑](#footnote-ref-4)
4. Vul in: datum van ondertekening, datum na installatie zonnepanelen, warmtepomp, laadpaal, of andere datum. [↑](#footnote-ref-5)
5. Artikel 7:201, eerste lid, BW: Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. [↑](#footnote-ref-6)